



By Revenu Pierre

Studéa Yléo Nantes (44)

Etudiants - NEXITY STUDEA

NUMÉRO DE DOSSIER : 6860

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Studéa Yléo 8 Rue Konrad Adenauer 44000, Nantes	Total HT	67 100 €
Exploitant	NEXITY STUDEA 67 rue Arago 93585, Saint-Ouen 0820 830 820 studea-proprietaires-region1@nexity.fr	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	FONCIA VENDEE CENTRAL IMMOBILIER 21 cours Louis Guedon 85100, Les Sables-d'Olonne 02 51 68 88	Dont prix honoraires HT	6 100 €
Notaire programme	OFFICE NOTARIAL CARBONNAUX 4 Avenue de la Gare et 1 Route de Paris 60330, Le Plessis-Belleville, 03.44.66.20.30 antoine.carbonnaux@notaires.fr	Montant TVA	1 220 €
Référence cadastrale	Section CT n°47, 50, 57, 60	Total TTC	68 320 €
		Frais Notaire	6 600 €
		Total acte en mains	74 920 €
		Rentabilité brute HT / HT	4.62 %
		Numéro copropriété	101
		Numéro d'exploitation	5504
		Type de lot	T1
		Surface	18.02 m ² Carrez
		Niveau / étage	5
		Balcon	
		Parking	Non
		Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	256 €	Durée et début du bail	Tacite reconduction depuis le 31/08/2021
Fonds de travaux (annuel)	28 €	Loyer annuel HT	3 100 €
Taxe foncière (2025)	305 €	Mode d'indexation	Annuelle - ILC 85% plafonnée à 2%
Dont TOM remboursée	39 €	Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Date de la dernière AG	07/11/2025	Classement de résidence de tourisme	non
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété	COMMENTAIRE	
Année de construction	2012	La résidence bénéficie d'un emplacement idéal, sur l'Île de Nantes. Une provision pour charges récupérables est payée par l'exploitant à chaque trimestre en même temps que le loyer. Il est raisonnable de prévoir 1.500 € HT pour le renouvellement du mobilier / travaux. Loyer après indexation au 01.10.2025	
DAT et livraison	12/12/2012		

Sécurisation de la location

Les biens sont loués, meublés, en bail commercial à une société d'exploitation qui les sous-louent à des utilisateurs finaux en offrant des prestations hôtelières. Les loyers perçus par le bailleur (l'investisseur) ne dépendent pas de l'occupation des logements, mais du professionnalisme de l'exploitant et de ses capacités financières.

Au regard de la TVA

L'exploitant rendant des services définis par le CGI (Code Général des Impôts), le bailleur pourra, en renonçant à la franchise de base, assujettir ses loyers à la TVA, et récupérer la TVA de son investissement. Les biens neufs ou anciens acquis à des professionnels intègrent de la TVA récupérable (TVA sur les meubles, TVA immobilière, TVA sur marge, TVA sur honoraires). Les biens étant dans le champ d'application de la TVA, ceux-ci devront conserver une exploitation de type hôtelier pendant 20 ans suivant le début d'exploitation. En cas de reventes à des investisseurs assujettis à la TVA, et conservant l'exploitation, la dite TVA sera conservée par les investisseurs, et sera neutralisée lors de la revente (article 257bis du CGI).

Au regard de l'impôt sur le revenu

Les revenus LMNP sont des revenus BIC, soumis au régime du BIC réel simplifié. Une déclaration 2031 est à faire chaque année par l'intermédiaire d'un cabinet comptable. En cas de résultats positifs, il est utile de penser à adhérer à un centre de gestion agréé. Les biens étant amortis, la base taxable est de ce fait fortement réduite. Les amortissements, non encore imputés, conduisent à percevoir des revenus peu ou pas fiscalisés.

Document commercial non contractuel réservé à l'usage des professionnels du patrimoine - MAJ le 21/01/2026 à 13:43